THREE THREES
PARTNERS

IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO · BRASIL

Ativo logístico com locação de longo prazo

Imóvel locado a uma plataforma de comércio eletrônico, com prazo contratual de dez anos.

OPORTUNIDADE

261123138

EMISSÃO

Novembro / 2026



A oportunidade

VALOR DE AQUISIÇÃO INDICATIVO

R$ 190 milhões

Aquisição imobiliária com locação de longo prazo.

OBJETO DA AQUISIÇÃO

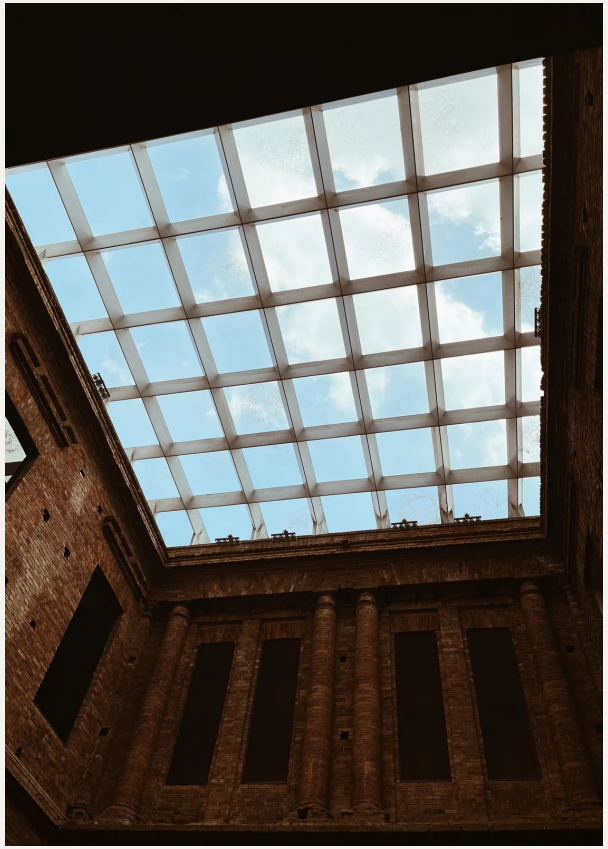
Galpão logístico com contrato de locação de dez anos para uma plataforma de comércio eletrônico.

Renda imobiliária

Ativo logístico locado, com aluguel mensal de R$ 1,6 milhão e relação entre renda contratual e preço de aquisição apresentada em base bruta.

Fundos imobiliários, holdings patrimoniais e investidores especializados em imóveis logísticos de renda.

Ativo e operação



ATIVO E VÍNCULO LOCATÍCIO

A operação envolve um galpão logístico locado a uma plataforma de comércio eletrônico. O contrato apresentado tem prazo de dez anos e aluguel de R$ 1,6 milhão por mês, conectando o ativo imobiliário a uma utilização logística empresarial.

COMPOSIÇÃO ECONÔMICA

A equivalência anual do aluguel mensal é de R$ 19,2 milhões. Sobre o preço de aquisição de R$ 190 milhões, a razão entre aluguel anual e preço é de aproximadamente 10,1%, antes de despesas, tributos e efeitos financeiros.

Estrutura de renda

Imóvel e contrato de locação

Propriedade imobiliária

Aquisição de ativo logístico voltado à composição de patrimônio e carteira de renda.

Vínculo locatício

Contrato de dez anos, com aluguel mensal previsto de R$ 1,6 milhão.

A relação aluguel/preço é um indicador bruto simples, distinto de TIR, retorno líquido ou garantia de recebimento ao longo do contrato.

Dimensão da renda contratual

ALUGUEL MENSAL

R$ 1,6 milhão

Valor mensal previsto no contrato.

EQUIVALÊNCIA ANUAL

R$ 19,2 milhões

Doze meses do aluguel apresentado.

PRAZO CONTRATUAL

Dez anos de locação, conforme a estrutura comercial apresentada para o ativo.

RELAÇÃO ALUGUEL / PREÇO

Aproximadamente 10,1% ao ano em base bruta: R$ 19,2 milhões divididos pelo preço de R$ 190 milhões.

Tese de investimento

Compor renda	Avaliar o ativo como posição em uma carteira imobiliária de longo prazo, considerando o vínculo locatício e o perfil de utilização logística.
Integrar o portfólio	Examinar a complementaridade com outros imóveis de renda e a concentração por ocupante, setor e prazo de locação.
Estruturar a aquisição	Organizar a análise do imóvel e do contrato em conjunto, conectando preço, fluxo locatício e condições efetivas da operação.

Próximos passos e contatos

Em caso de interesse preliminar, disponibilizaremos acesso ao data room após assinatura do NDA e confirmação das autorizações aplicáveis.

Filipe Malvestio

Sócio-diretor

fmalvestio@threethrees.com.br

Lucas Pereira

Sócio Sênior I Legal

lpereira@threethrees.com.br

Alexandre Moreira

Diretor de Distribuição

amoreira@threethrees.com.br

Mariana Salles

Líder de Distribuição

msalles@threethrees.com.br


THREE THREES
PARTNERS